

UCHWAŁA
SENATU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

z dnia 20 grudnia 2018 r.

**w sprawie wniesienia do Sejmu projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce
nieruchomościami i ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów
zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów**

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., Senat wnosi do Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Jednocześnie upoważnia senatora Adama Gawędę do reprezentowania Senatu w pracach nad projektem.

MARSZAŁEK SENATU

Stanisław KARCZEWSKI

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Art. 1. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 650, 1000, 1089, 1496, 1693, 1669, 1716) w art. 77 ust. 2a otrzymuje brzmienie:

„2a. W przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej byłaby wyższa od dotychczasowej, wzrost wysokości opłaty rocznej nie może przewyższać sumy zwiększeń lub zmniejszeń cen lokali mieszkalnych w danym województwie określonych według wskaźnika, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 5 ust. 2, z czterech kwartałów poprzedzających kwartał, w którym dokonano aktualizacji.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. poz. 1716) w art. 9 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. W zarządzeniu wojewody, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, oraz uchwale rady albo sejmiku, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i ust. 4, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych obowiązują od 1 stycznia roku kalendarzowego następującego po roku, w którym zostały przyjęte i weszły w życie, chyba że nowoprzyjmowane warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych są korzystniejsze dla osób fizycznych będących właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub dla spółdzielni mieszkaniowych.”.

Art. 3. Przepis art. 77 ust. 2a ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, stosuje się w sprawach dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego wszczętych od dnia 5 października 2018 r.

Art. 4. 1. Przepisy art. 9 ust. 5 ustawy zmienianej w art. 2, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, stosuje się do uchwały rady albo sejmiku, o których mowa w art. 9 ust. 1 pkt 2 i ust. 4 ustawy zmienianej w art. 2, podjętej od dnia 5 października 2018 r.

2. Jednostki samorządu terytorialnego dostosują uchwały, o których mowa w ust. 1, do przepisów art. 9 ust. 5 ustawy zmienianej w art. 2, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 5. Ustawa wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (zwana dalej także „ustawą z dnia 20 lipca 2018 r.”) miała na celu ustawowe przekształcenie z dniem 1 stycznia 2019 r. prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe we własność gruntów na rzecz właścicieli domów jednorodzinnych i samodzielnych lokali położonych w budynkach wielorodzinnych wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

Zgodnie z jej postanowieniami przekształcenie miało być odpłatne. Osoby, które staną się z mocy prawa właścicielami gruntów będą zobowiązane do uiszczania należności za nabycie prawa własności w formie corocznej opłaty przez 20 lat. Wysokości opłaty rocznej za przekształcenie odpowiada wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, obowiązującej w dniu przekształcenia. Ustawa z dnia 20 lipca 2018 przewiduje również możliwość wniesienia opłaty jednorazowo. Określa także wysokość bonifikaty jakiej właściwy organ może udzielić w przypadku wniesienia jednorazowej opłaty za przekształcenie gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa. W przypadku gruntów stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego o udzieleniu bonifikaty i jej wysokości zdecyduje właściwa rada albo sejmik.

Należy podkreślić, iż w związku z mającymi wejść w życie z dniem 1 stycznia 2019 r. regulacjami ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, niektóre samorządy podjęły działania polegające na przyjęciu uchwał bądź zmianie uchwał wcześniejszych (np. podjęcie nowej uchwały przez Radę Warszawy) w sprawie bonifikat, których efektem jest nadmierne obciążenie mieszkańców uprawnionych z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność. Przedmiotowe uchwały obniżały wysokość udzielanej bonifikaty w przypadku opłaty za dany rok lub wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu do wysokości skutkujących nierzadko koniecznością poniesienia przez osoby uprawnione znacznych bądź niemożliwych do udźwignięcia, przez budżety domowe, kosztów przekształcenia.

Projekt proponuje w związku z powyższym wprowadzenie do ustawy z dnia z 20 lipca 2018 r. zmian, które zapobiegą wskazanym praktykom samorządów.

Zmiana w art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. przesądza, że warunki udzielania bonifikat od opłaty za dany rok lub opłaty jednorazowej, za nabycie prawa własności, określone w zarządzeniu wojewody lub uchwale rady albo sejmiku zaczną obowiązywać od 1 stycznia roku następującego po roku w którym zostały przyjęte i weszły w życie. Chyba że nowe warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych będą korzystniejsze od dotychczasowych (art. 2).

W projekcie ustawy wprowadza się przepis przejściowy, zgodnie z którym postanowienia ust. 5 w art. 9 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, w brzmieniu proponowanym w projekcie będą stosowane do uchwał rad albo sejmików podjętych od dnia 5 października 2018 r. Wprowadza się ponadto obowiązek dla jednostek samorządu terytorialnego dostosowania dotychczas podjętych uchwał po przepisów art. 9 ust. 5 w brzmieniu proponowanym w projekcie (art. 4).

Projektem wprowadza się także zmianę ust. 2a w art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W myśl proponowanego przepisu dokonywana przez właściwy organ aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej nie może być wyższa niż suma zwiększeń lub zmniejszeń cen lokali mieszkalnych w danym województwie, z czterech kwartałów poprzedzających kwartał, w którym dokonano aktualizacji, określonych według wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (art. 1).

W myśl przepisu art. 3 projektu powyższa regulacja będzie miała zastosowanie w sprawach dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego wszczętych od dnia 5 października 2018 r.

Zmiana ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zapobiegać ma nieuzasadnionym zwiększeniom wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Wprowadzenie maksymalnego poziomu wzrostu opłaty rocznej w wyniku aktualizacji zabezpieczy mieszkańców przed zbyt drastycznymi zwiększeniami obciążeń z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste.

Projekt przewiduje, że ustawa wejdzie w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia. Taki termin nie stoi w sprzeczności z zasadami demokratycznego państwa prawnego, gdyż ustawa nie wprowadza obowiązków dla obywateli. Jednocześnie jak najszybsze wejście w życie wprowadzanych uregulowań jest zgodne z interesem publicznym.

Projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Tytuł projektu:

Ustawa o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Data sporządzenia: 19 grudnia 2018 r.

Źródło: inicjatywa ustawodawcza

Przedstawiciel wnioskodawcy:

senator Adam Gawęda

Nr druku: 1063

Osoby odpowiedzialne za projekt w Biurze Legislacyjnym:

Aldona Figura, legislator, tel. 22 694 9534

Marian Falek, ekspert ds. OSR, tel. 22 694 9097

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów wprowadziła zasady i warunki przekształcenia z dniem 1 stycznia 2019 r. prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe we własność gruntów na rzecz właścicieli domów jednorodzinnych i samodzielnych lokali położonych w budynkach wielorodzinnych wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych. Osoby fizyczne i spółdzielnie mieszkaniowe, które staną się z mocy prawa właścicielami gruntów będą zobowiązane do uiszczania corocznej opłaty przez okres 20 lat albo wnieść opłatę jednorazowo. Oznacza to, że przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów wiąże się z podjęciem ważnej decyzji finansowej i istotne jest, aby mogła być podejmowana przy zachowaniu stabilnych zasad. W przypadku gruntów stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego o udzieleniu bonifikaty i jej wysokości będzie decydowała rada albo sejmik i istnieje ryzyko, że warunki te mogą ulegać zmianom co może stanowić istotny problem przy dokonywaniu wyboru wariantu dla uprawnionych osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt.

W celu zachowania stabilności zasad i warunków przy podejmowaniu decyzji przez osoby fizyczne i spółdzielnie mieszkaniowe z możliwości skorzystania z bonifikaty w przypadku wnoszenia opłaty jednorazowej w związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności rekomenduje się projekt: *ustawa o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów*. W projekcie ustawy proponuje się następujące narzędzia interwencji:

- ograniczenie wzrostu wysokości zaktualizowanej wysokości opłaty rocznej, która nie będzie mogła przewyższać sumy zwiększeń lub zmniejszeń cen lokali mieszkalnych w danym województwie, z czterech kwartałów poprzedzających kwartał, w którym dokonano aktualizacji, określonych według wskaźnika ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Przepis będzie miał zastosowanie do spraw dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego wszczętych od dnia 5 października 2018 r.,
- warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych określonych w uchwale rady albo sejmiku będą obowiązywać od 1 stycznia roku kalendarzowego następującego po roku, w którym zostały przyjęte i weszły w życie, chyba że nowoprzyjmowane warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych będą korzystniejsze dla osób fizycznych będących właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub dla spółdzielni mieszkaniowych. Przepisy będą miały zastosowanie do uchwały rad albo sejmików podjętych od dnia 5 października 2018 r.

Oczekuje się, że przedmiotowa regulacja zapewni stabilizację warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych, ułatwi podejmowanie decyzji finansowych przez uprawnione osoby i spółdzielnie mieszkaniowe.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt.

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
osoby fizyczne (użytkownicy wieczystości gruntów stanowiących własność samorządów)	co najmniej 2.400.000 osób	Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju OSR do projektu ustawy	<ul style="list-style-type: none"> ułatwi podjęcie decyzji finansowej czy skorzystać z warunków bonifikaty określonej przez jednostkę samorządu terytorialnego i wnieść wymaganą opłatę jednorazowo w związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

		<i>o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności</i>	<ul style="list-style-type: none"> • będzie zapobiegać nieuzasadnionym zwiększeniom wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej
spółdzielnie mieszkaniowe (użytkownicy wieczystości gruntów stanowiących własność samorządów)			<ul style="list-style-type: none"> • ułatwi podjęcie decyzji finansowej czy skorzystać z warunków bonifikaty określonej przez jednostkę samorządu terytorialnego i wnieść wymaganą opłatę jednorazowo w związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności • będzie zapobiegać nieuzasadnionym zwiększeniom wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej
jednostki samorządu terytorialnego			<p>radę albo sejmiki będą decydować o warunkach udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych przy wniesieniu opłaty jednorazowo w związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności</p>

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji.

Z uwagi na wniesienie projektu ustawy w trybie tzw. szybkiej ścieżki legislacyjnej, zgodnie z art. 69 ust. 3 Regulaminu Senatu, konsultacji nie przeprowadza się.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych.

(ceny stałe z 2018 r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)	
Dochody ogółem	0	0	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jst	0	0	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
Wydatki ogółem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jst	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo ogółem	0	0	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jst	0	0	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.

Źródła finansowania

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń

Przedmiotowa ustawa nie będzie wpływała na wydatki sektora finansów publicznych, jednakże będzie oddziaływała na dochody sektora finansów publicznych tj. jednostki samorządu terytorialnego, które będą uzyskiwane w związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Przedmiotowa regulacja będzie stabilizowała warunki udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych uchwalanych przez rady albo sejmiki, chyba że nowoprzyjmowane warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych będą korzystniejsze dla osób fizycznych będących właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub dla spółdzielni mieszkaniowych. Z uwagi na fakt, że warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych nie są na obecnym etapie procesu legislacyjnego znane dlatego nie można w sposób ilościowy określić skutków finansowych.

--	--

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe.

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe 2018 r.)	duże przedsiębiorstwa	0	0	0	0	0	0	0
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	0	0	0	0	0	0	0
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	0	0	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
	spółdzielnie mieszkaniowe	0	0	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Brak wpływu						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Brak wpływu						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Brak wpływu						
Niemierzalne		Brak wpływu						

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu.

nie dotyczy

Brak wpływu.

9. Wpływ na rynek pracy.

Brak wpływu.

10. Wpływ na pozostałe obszary.

Omówienie wpływu

Brak wpływu.

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego.

Przepisy projektu ustawy będą miały zastosowanie z dniem następującym po dniu ogłoszenia ustawy.

12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

W związku z celem regulacji nie zachodzi konieczność dokonania oceny *ex – post* efektów projektu ustawy.

13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.).

Brak